

Wuppertal - Elberfeld

# Zooiertel: Einzigartige, moderne Altbauwohnung in historischer Villa

Objektnummer: 26063003



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 695.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 163 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5**

**Objektnummer: 26063003 - 42117 Wuppertal - Elberfeld**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Alles zum Standort**
- Sonstige Angaben**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26063003 - 42117 Wuppertal - Elberfeld

## Auf einen Blick

Objektnummer	26063003	Kaufpreis	695.000 EUR
Wohnfläche	ca. 163 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Maisonette
Zimmer	5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	3	Zustand der Immobilie	modernisiert
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1927	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche

**Objektnummer: 26063003 - 42117 Wuppertal - Elberfeld**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 26063003 - 42117 Wuppertal - Elberfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26063003 - 42117 Wuppertal - Elberfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26063003 - 42117 Wuppertal - Elberfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26063003 - 42117 Wuppertal - Elberfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26063003 - 42117 Wuppertal - Elberfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26063003 - 42117 Wuppertal - Elberfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26063003 - 42117 Wuppertal - Elberfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26063003 - 42117 Wuppertal - Elberfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26063003 - 42117 Wuppertal - Elberfeld

## Die Immobilie



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Immobilienbewertung –  
*exklusiv* und  
professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**Objektnummer: 26063003 - 42117 Wuppertal - Elberfeld**

## Ein erster Eindruck

Diese außergewöhnliche Eigentumswohnung befindet sich in einer historischen Altbauvilla in äußerst privater Lage direkt am Waldrand. Das rund 7.000 m<sup>2</sup> große, parkähnliche Grundstück vermittelt eine seltene Ruhe und Exklusivität. Eine eigene Zufahrt unterstreicht den besonderen Charakter dieser Immobilie zusätzlich. Die Wohnung liegt im ersten Obergeschoss und erstreckt sich als Maisonette über zwei Ebenen. Vor rund 20 Jahren wurde das gesamte Gebäude umfassend kernsaniert und verbindet heute stilvolle Altbausubstanz mit hochwertigem Wohnkomfort. Es wird weiterhin aufwendig und liebevoll gepflegt und instand gehalten, so dass die Fassade, das Dach sowie die Schlagläden 2025 saniert wurden.

Bereits beim Betreten der Wohnung wird die besondere Atmosphäre spürbar. Hohe Decken, klassische Stuckelemente und sehr hochwertige Oberflächenmaterialien verleihen den Räumen Eleganz und Großzügigkeit. Die erste Ebene überzeugt mit einem sehr großen Wohn- und Essbereich, der durch einen lichtdurchfluteten Erker mit zahlreichen Fenstern geprägt wird. Von hier eröffnet sich ein schöner Blick auf das eigene parkähnliche Grundstück und in die umliegende Natur. Das einfallende Tageslicht schafft zu jeder Tageszeit ein angenehmes Wohngefühl.

Angrenzend an den Wohnbereich befindet sich ein separates Zimmer, das zuletzt als Büro genutzt wurde. Von hier aus gelangt man über einen von insgesamt zwei Zugängen direkt auf die großzügige Terrasse. Diese ist kaum einsehbar, außergewöhnlich groß dimensioniert und zum Waldrand hin ausgerichtet – ein geschützter Rückzugsort mit besonderer Privatsphäre.

Auf dieser Ebene befinden sich außerdem ein hochwertiges Badezimmer mit Dusche sowie eine exklusive Einbauküche. Die Küche verfügt ebenfalls über einen direkten Zugang zur Terrasse und verbindet Innen- und Außenbereich auf angenehme Weise.

Über eine stilvolle Treppe erreicht man die obere Ebene der Wohnung. Hier erschließen sich zwei großzügige Schlafzimmer. Eines der Zimmer verfügt zusätzlich über einen Ausgang zu einer ausgebauten Galerie im Spitzboden, die zwar nicht mehr zur offiziellen Wohnfläche zählt, jedoch vielseitig genutzt werden kann. Ergänzt wird diese Ebene durch ein weiteres kleines Zimmer, das sich ideal als Ankleide, Büro oder Gästezimmer eignet.

Auch das zweite Badezimmer erfüllt höchste Ansprüche und präsentiert sich großzügig sowie exklusiv ausgestattet – unter anderem mit Naturstein, Badewanne und separater Dusche.

**Diese besondere Maisonettewohnung vereint die Großzügigkeit und den Charme einer historischen Villa mit hochwertiger Ausstattung, außergewöhnlicher Privatsphäre und einer seltenen Lage im Grünen.**

**Objektnummer: 26063003 - 42117 Wuppertal - Elberfeld**

## **Alles zum Standort**

Die Wohnung befindet sich in bester Lage oberhalb des begehrten Zooviertels im Westen von Wuppertal-Elberfeld. Die Villa befindet sich auf einem kaum einsehbaren, knapp 7.000 m<sup>2</sup> großen, parkähnlichen Grundstück, direkt am Waldrand gelegen.

Das Zooviertel zählt zu den begehrtesten Wohnlagen in Wuppertal und wird geprägt von prachtvollen Villen und Gebäuden aus der Gründerzeit. Leicht oberhalb der Wupper an einem Berghang gelegen, wird dieses Quartier von Wäldern und Parkanlagen umgeben. Trotz der ruhigen Lage ohne Durchgangsverkehr sind die regionalen und überregionalen Verkehrsanbindungen exzellent. Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich ebenfalls in guter Erreichbarkeit.

Wuppertal ist mit rund 360.000 Einwohnern die größte Stadt und das Industrie-, Wirtschafts-, Bildungs- und Kulturzentrum des Bergischen Landes. Die „Großstadt im Grünen“ liegt südlich des Ruhrgebiets und ist als 17. größte Stadt Deutschlands eines der Oberzentren des Landes Nordrhein-Westfalen. Die Topografie ist gekennzeichnet durch das Tal der Wupper, die sich rund 20 km durchs Stadtgebiet windet und deren steile Hänge oft bewaldet sind. Die südlichen Stadtteile gehen in die Wiesen und Wälder des Bergischen Landes über. Mit einem Grünflächenanteil von über einem Drittel ist Wuppertal Deutschlands grünste Großstadt. Neben der Schwebbahn ist die Universitätsstadt für etliche kulturelle Einrichtungen und eine reizvolle Umgebung bekannt.

**Objektnummer: 26063003 - 42117 Wuppertal - Elberfeld**

## **Sonstige Angaben**

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26063003 - 42117 Wuppertal - Elberfeld**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Constantin Pauly**

---

**Friedrich-Ebert-Straße 38, 42103 Wuppertal**

**Tel.: +49 202 - 24 29 72 2**

**E-Mail: [wuppertal@von-poll.com](mailto:wuppertal@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**